

Årsredovisning
för
Brf Rönningeporten

769617-3504

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Rönningeporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2007-09-12 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Salem 27:1 i Salems kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2016, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Lena Åberg, Ordförande

Sofi Östlund, kassör

Emelie Rågmo, Sekreterare

Anders Kronström

Suppleant:

Afram Haffö

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Sammanträden:

Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens fastighet

Fastigheten är en hyreshusfastighet och inrymmer 16 bostadslägenheter och 3 lokaler. Inflyttning skedde i oktober 2009. Bostadslägenheterna är samtliga upplåtna med bostadsrätt och har en uppvärmd bostadsyta på 1 650 kvm.

Fastighetens lokaler har en uppvärmd yta på 254 kvm varav 1 (78 kvm) lokal är upplåten med bostadsrätt. Övriga två är upplåtna med hyresrätt och är uthyrda.

Föreningen har 5 garage som samtliga är uthyrda. Föreningen förfogar även över 34 st p-platser varav ett flertal är outhyrda. Lediga platser finns med eller utan motorvärmare.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrad.

Föreningen har kollektivt upphandlat och avtalat om bredband, TV och telefoni vilket sänkt hushållens månadskostnad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. Upphandling sker av trädgårdsskötsel, trappstädning och hisservice.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har inte haft några planerade underhållsåtgärder under året.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet.

Föreningen har, under 2014, som ett led i övergången till Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 ändrat den planerliga avskrivningen av byggnaden. Avskrivningen är endast en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har den 1 januari 2015 sänkt månadsavgiften med 5%. Inga förändringar av avgiften har skett under 2016 och inga förändringar planeras för 2017.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen hälsar ny medlem i lägenhet 402 välkommen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 223	1 219	1 257	1 212
Resultat efter finansiella poster	86	26	74	149
Soliditet (%)	76	76	75	75
Kassalikviditet (%)	297	213	238	168

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insatser/upp- låtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 239 000	402 640	37 137	25 625	39 704 402
Disposition av föregående års resultat:			25 625	-25 625	0
Avsättning till fond		49 500	-49 500		0
Årets resultat				86 289	86 289
Belopp vid årets utgång	39 239 000	452 140	13 262	86 289	39 790 691

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 262
årets vinst	86 289
	99 551
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	49 500
i ny räkning överföres	50 051
	99 551

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 222 521	1 219 190
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 222 521	1 219 190
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-551 332	-578 017
Övriga externa kostnader	3	-64 710	-62 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 845	-210 844
Summa rörelsekostnader		-826 887	-851 649
Rörelseresultat		395 634	367 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 344	-341 916
Summa finansiella poster		-309 345	-341 916
Resultat efter finansiella poster		86 289	25 625
Resultat före skatt		86 289	25 625
Årets resultat		86 289	25 625

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	51 554 860	51 764 788
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 250	9 167
Summa materiella anläggningstillgångar		51 563 110	51 773 955

Summa anläggningstillgångar

51 563 110

51 773 955

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 482	12 479
Summa kortfristiga fordringar		12 490	12 479

Kassa och bank

Bank		954 692	637 503
Summa kassa och bank		954 692	637 503

Summa omsättningstillgångar

967 182

649 982

SUMMA TILLGÅNGAR

52 530 292

52 423 937

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 777 800	20 777 800
Upplåtelseavgifter	18 461 200	18 461 200
Fond för yttre underhåll	452 140	402 640
Summa bundet eget kapital	39 691 140	39 641 640

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 262	37 137
Årets resultat	86 289	25 625
Summa fritt eget kapital	99 551	62 762
Summa eget kapital	39 790 691	39 704 402

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	12 413 664	12 413 664
Summa långfristiga skulder		12 413 664	12 413 664

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	47 104	38 382
Skatteskulder	51 460	43 035
Övriga skulder	8 730	8 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 643	215 724
Summa kortfristiga skulder	325 937	305 871

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 530 292

52 423 937

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Driftskostnader		
Vinterunderhåll och trädgård	34 438	6 375
Städning	45 239	46 202
Service/besiktningar hiss	11 610	19 395
El	66 982	61 364
Fjärrvärme	177 906	167 238
Vattenförbrukning	62 620	59 463
Renhållning	26 596	18 166
Fastighetsförsäkring	20 883	20 585
Bredband	50 853	50 792
Fastighetsskatt	24 974	26 486
Inköp material och städmatr	20 318	46 958
	542 419	523 024
Reparationer		
Övriga reparationer och underhåll	8 913	54 993
	8 913	54 993
Summa fastighetskostnader	551 332	578 017

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	10 175	10 000
Redovisningstjänster	44 278	42 215
Styrelsemöten	1 593	2 692
Övriga administrativa kostnader	8 664	7 881
	64 710	62 788

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 456 946	52 456 946
Ingående avskrivningar	-692 158	-482 230
Årets avskrivningar	-209 928	-209 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-902 086	-692 158
Utgående redovisat värde	51 554 860	51 764 788

Eftersom fastigheten delvis förvärvats via förvärv av samtliga aktier i det bolag som var lagfaren ägare till fastigheten, så har fastigheten ett lägre skattemässigt ingångsvärde (43.984.966 kr) jämfört med det bokförda ingångsvärdet (52.456.946 kr).

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 750	13 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 750	13 750
Ingående avskrivningar	-4 583	-3 667
Årets avskrivningar	-917	-916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 500	-4 583
Utgående redovisat värde	8 250	9 167

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,70	2020-04-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	1,49	2021-09-30	3 448 664	3 448 664
Stadshypotek	3,43	2017-10-30	3 255 000	3 255 000
Stadshypotek	2,74	2018-04-30	3 110 000	3 110 000
			12 413 664	12 413 664
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Föreningens lån är amorteringsfria.

Not 7 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	12 413 664	12 413 664
	12 413 664	12 413 664

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	13 564 000	13 564 000
	13 564 000	13 564 000

Not 9 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

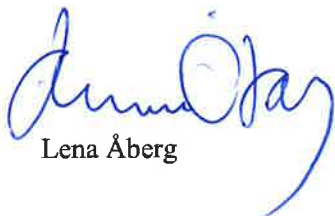
Rönninge den 20 april 2017



Anders Kronström



Emelie Rågmo



Lena Åberg



Sofi Östlund

Min revisionsberättelse har lämnats den ³⁰~~22~~ april 2017



Jan Lilja
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönningeporten
Org.nr. 769617-3504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönningeporten för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rönningeporten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2017



Jan Lilja
Auktoriserad revisor